



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-06-13. Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-31 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 9:15	2003	Göteborg
Masthugget 9:18	2003	Göteborg
Masthugget 9:19	2003	Göteborg

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 887 kvm och 4 lokaler om 322 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Nils Oscar Paulsson	Ordförande
Carl Samuel Lingefjärd	Styrelseledamot
Fredrik Katainen	Styrelseledamot
Johan Ringlander	Styrelseledamot
Maria Tillquist	Styrelseledamot
Sara Thorell	Styrelseledamot

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Thomas Belfrage Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-07. Med anledning av stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relingen uppåtgående stammar
- 2022** ● Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering  
OVK  
Relining/infodring av fastighetens spillvattenledningar  
Bullerreducering av takfläktar på fastigheten  
Målning av miljöhuset på 18/20-gården
- 2021-2022** ● Byte radiatorventiler, värmeinjustering, byte VC-pump och installation av vattenmätare
- 2021** ● Passagesystem och porttelefon - Ny porttelefon och passagesystem med TAG-system  
Spolning och filmning avloppsledningar  
Sanering och ohyresbekämpning i källare 18/20-gården
- 2020** ● Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler - Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.  
Brandskyddskontroll - Efter arbete med eldstäder och rökkanaler  
Styrelserum
- 2019** ● Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster
- 2018** ● Ny underhållsplan - Finnas tillgänglig som appendix
- 2015-2016** ● Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet
- 2015** ● Tvätt och målning fasaden mot 18-gården  
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården  
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.  
OVK - Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.  
Byte stuprör 18-gården
- 2014-2015** ● Fönsterbyte ytterfasad - Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.

- sättning över tid. Resultat: Godkvalitet på träpålning och normal sättning.  
Åtgärder fuktskador källare 20B - Avhjälpande: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv.Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspärr och ventilation
- 2014** ● Putslagning 18 gården  
Byte cirkulationspump undercentral  
Utflyttning av portar och renovering entréer.  
Byte läckande stuprör 18 gården
- 2013** ● Relining avloppsrör under mark 20 huset - Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
- 2012** ● Takmålning - Klart och besiktigat under 2013  
Fasadmålning 16 gården
- 2009** ● Ventilationssystem (OVK)
- 2006** ● Renovering av portar - Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.  
Renovering av trapphus
- 2004** ● Omputsning av fasad  
Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18
- 1980** ● Elstambyte  
Rörstambyte

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Trapphusrenovering

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Nabo
Städning	Veterankraft
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Bredband	Tele 2
Skadedjursbekämpning	Anticimex

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi har trots flera höjda kostnaderna kunnat undvika en avgiftshöjning. Detta beror på en sedan tidigare solid likviditet. Därför har under ett par års tid poster från underhållsplanen kunnat finansieras med eget kapital. Detta kommer fortsätta in över kommande verksamhetsår och för 2024 planeras inga avgiftshöjningar.

### **Förändringar i avtal**

Föreningen har valt att anlita Nabo för den tekniska förvaltningen av fastigheten samt Veterankraft för städning. Detta har varit ett strategiskt beslut som följer tidigare års arbeten med att konkurrens utsätta gällande avtal och försöka pressa ner föreningens kostnader.

### **Övriga uppgifter**

I flera års tid har en möjlig försäljning av förenings vind diskuterats. Nuvarande styrelse har arbetat med en tydlig strävan att definitivt utreda den möjligheten. Under 2023 har utredningar och offerter från exploatörer samlats in. Ambitionen är att under inledningen av 2024 ta denna information till förenings medlemmar och därefter kalla till en extra föreningsstämma för att rösta i frågan. Utfallet av en sådana omröstning kommer ge styrelse nya och tydliga direktiv att arbeta utefter då det har en signifikant påverkan på förenings framtida ekonomi.

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 244 284	2 087 794	2 033 353	1 855 700
Resultat efter fin. poster	-806 076	-1 850 814	-609 778	-101 119
Soliditet (%)	45	29	19	18
Yttre fond	155 000	361 017	167 481	167 481
Taxeringsvärde	64 512 000	64 512 000	55 827 000	55 827 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	749	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 414	8 419	8 419	8 419
Skuldsättning per kvm	7 188	7 192	7 192	7 192
Sparande per kvm	52	200	147	140
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	29	19	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	119	125	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	63	48	55
Energikostnad per kvm	230	211	192	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	-	-	-
Räntekänslighet	12,11	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -79 147 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För 2023 budgeterades ett negativt resultat. Föreningen har en relativt stor kassa och kostnader för större ej återkommande underhållsprojekt kunde därför tas ur denna. Ett större underskott budgeterades för 2023 men utebliven trapphusrenovering gjorde att underskottet blev mindre än budgeterat. För 2024 budgeteras också underskott, möjligt pga kassan, men på längre sikt planeras ej för underskott.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 196 193	-	-	15 196 193
Upplåtelseavgifter	4 506 816	-	-	4 506 816
Fond, yttre underhåll	361 017	-361 017	155 000	155 000
Reservfond	622 969	-	-	622 969
Balanserat resultat	-4 659 111	-1 489 797	-155 000	-6 303 908
Årets resultat	-1 850 814	1 850 814	-806 076	-806 076
<b>Eget kapital</b>	<b>14 177 070</b>	<b>0</b>	<b>-806 076</b>	<b>13 370 994</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 148 908
Årets resultat	-806 076
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 109 984</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	155 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 954 984</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 244 284	2 087 794
Övriga rörelseintäkter	3	20 363	82 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 264 647</b>	<b>2 170 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 986 795	-3 133 540
Övriga externa kostnader	9	-338 948	-153 438
Personalkostnader	10	-53 970	-62 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 260	-239 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 620 973</b>	<b>-3 589 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-356 326</b>	<b>-1 418 462</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 705	4 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 455	-437 006
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-449 750</b>	<b>-432 351</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-806 076</b>	<b>-1 850 814</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-806 076</b>	<b>-1 850 814</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	28 007 492	28 248 752
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 007 492</b>	<b>28 248 752</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 007 492</b>	<b>28 248 752</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 675	99 388
Övriga fordringar	13	1 925 405	2 370 504
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 945 080</b>	<b>2 469 892</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 232	9 416
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 232</b>	<b>9 416</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 982 312</b>	<b>2 479 308</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 989 804</b>	<b>30 728 060</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Fond för yttre underhåll		155 000	361 017
Reservfond		622 969	622 969
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 480 978</b>	<b>20 686 995</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 303 908	-4 659 111
Årets resultat		-806 076	-1 850 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 109 984</b>	<b>-6 509 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 370 994</b>	<b>14 177 070</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	-9 800	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-9 800</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 887 500	15 887 500
Leverantörsskulder		66 320	32 789
Skatteskulder		230 853	206 774
Övriga kortfristiga skulder		102 699	85 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	341 237	338 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 628 609</b>	<b>16 550 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 989 804</b>	<b>30 728 060</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-356 326</b>	<b>-1 418 462</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	241 260	239 960
Erhållen ränta	19 705	4 655
Erlagd ränta	-489 516	-357 842
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-584 877</b>	<b>-1 531 690</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 080	-25 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 680	-85 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-387 117</b>	<b>-1 642 619</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 987 500	0
Amortering av lån	-6 997 300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-9 800</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-396 917</b>	<b>-1 642 619</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 244 340</b>	<b>3 886 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 847 424</b>	<b>2 244 340</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 223 928	1 223 862
Hysesintäkter lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter lokaler, moms	806 040	802 851
Deb. fastighetskatt, moms	61 992	0
Bredband	87 000	21 750
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 365	-34 419
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-103 636	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	13 276	0
Vatten	0	41 057
Vatten, moms	25 490	15 248
Varmvatten, moms	34 752	0
Uppvärmning, moms	3 354	0
Avfallshantering, moms	62 271	0
Drift, moms	20 867	0
Nycklar/lås vidarefakturering	300	0
Fakturerade kostnader	9 108	0
Pantsättningsavgift	6 304	14 973
Överlåtelseavgift	7 205	0
Öres- och kronutjämning	-2	71
<b>Summa</b>	<b>2 244 284</b>	<b>2 087 794</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 448
Elstöd	11 014	0
Övriga intäkter	5 701	73 858
Återbäring försäkringsbolag	3 648	3 611
<b>Summa</b>	<b>20 363</b>	<b>82 917</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	37 943	52 180
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 483	973
Städning enligt avtal	25 147	45 968
Sotning	8 855	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	49 007
Myndighetstillsyn	0	2 183
Gårdkostnader	398	10 552
Gemensamma utrymmen	38 031	529
Snöröjning/sandning	5 394	1 543
Serviceavtal	21 111	18 672
Förbrukningsmaterial	343	7 651
<b>Summa</b>	<b>146 705</b>	<b>189 257</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 221	0
VVS	12 160	6 177
Värmeanläggning/undercentral	0	4 902
Ventilation	0	9 429
Elinstallationer	20 252	3 779
Vattenskada	203 516	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 111	21 710
<b>Summa</b>	<b>255 260</b>	<b>45 996</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	0	2 663
Lås	0	-18 304
VVS	656 729	770 444
Ventilation	0	95 360
Mark/gård/utemiljö	0	1 201 997
<b>Summa</b>	<b>656 729</b>	<b>2 052 160</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	50 100	63 202
Uppvärmning	290 306	263 007
Vatten	168 007	139 858
Sophämtning/renhållning	182 470	167 075
Grovsopor	0	4 404
<b>Summa</b>	<b>690 883</b>	<b>637 544</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 836	34 399
Kabel-TV	0	20 333
Bredband	81 180	40 199
Fastighetsskatt	117 201	113 652
<b>Summa</b>	<b>237 217</b>	<b>208 583</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 639	3 100
Tele- och datakommunikation	1 400	6 397
Juridiska åtgärder	8 390	19 834
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	17 904
Styrelseomkostnader	0	234
Fritids och trivselkostnader	3 641	0
Föreningskostnader	5 931	450
Förvaltningsarvode enl avtal	141 268	75 717
Överlåtelsekostnad	7 302	0
Pantsättningskostnad	8 142	0
Administration	23 493	23 830
Konsultkostnader	109 037	5 971
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
<b>Summa</b>	<b>334 412</b>	<b>153 438</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	41 072	47 359
Arbetsgivaravgifter	12 898	14 877
<b>Summa</b>	<b>53 970</b>	<b>62 236</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	445 926	436 483
Ränteswap	23 360	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	17	34
Övriga räntekostnader	152	489
<b>Summa</b>	<b>469 455</b>	<b>437 006</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 665 869	30 665 869
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 665 869</b>	<b>30 665 869</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 417 117	-2 177 158
Årets avskrivning	-241 260	-239 960
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 658 377</b>	<b>-2 417 117</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 007 492</b>	<b>28 248 752</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 189 410</i>	<i>9 189 410</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 512 000	30 512 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>64 512 000</b>	<b>64 512 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	115 213	93 794
Klientmedel	0	1 180 405
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	37 250
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 536
Transaktionskonto	742 018	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 519
<b>Summa</b>	<b>1 925 405</b>	<b>2 370 504</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	Löst	0,00%	0	2 000 000
SEB	Löst	0,00%	0	6 987 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,80 %	3 450 000	3 450 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,80 %	3 450 000	3 450 000
Handelsbanken	2024-02-28	4,80 %	8 977 700	
<b>Summa</b>			<b>15 877 700</b>	<b>15 887 500</b>
Varav kortfristig del			15 887 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 877 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>RÄNTESWAPKONTRAKT</b>	<b>Föreningen betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag</b>
Nordea	3,650 %	4,139 %	7 000 000	2026-11-16
<b>Summa</b>			<b>7 000 000</b>	

#### **NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	64 985	85 046
Uppl kostnad arvoden	41 313	47 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 977	14 956
Förutbet hyror/avgifter	203 962	190 737
<b>Summa</b>	<b>341 237</b>	<b>338 339</b>

#### **NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 679 500	17 679 500

#### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Fredrik Katainen  
Styrelseledamot

---

Johan Ringlander  
Styrelseledamot

---

Maria Tillquist  
Styrelseledamot

---

Nils Oscar Paulsson  
Ordförande

---

Sara Thorell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

RSM Göteborg KB  
Thomas Belfrage  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 16:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:

S1pDjnyZC

ENVELOPE ID:

B1gnDs2JbC-S1pDjnyZC

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 16-20, 769608-4545 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK MIKAEL KATAINEN Fredrikkatainen@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 12:05 19.04.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/28) IP: 79.136.93.30
2. Nils Oscar Paulsson oscar.paulsson@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 13:05 19.04.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/24) IP: 213.115.254.190
3. JOHAN RINGLANDER johanninglander@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 13:13 19.04.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/15) IP: 130.237.96.130
4. MARIA TILLQUIST maria.tillquist@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 13:34 19.04.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/25) IP: 88.131.92.5
5. SARA THORELL thorellsara@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:17 19.04.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/12) IP: 83.248.99.83
6. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@rsm.se	Signed Authenticated	19.04.2024 16:43 19.04.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/09) IP: 13.81.203.70

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20

Org.nr. 769608-4545

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av digital signering

Thomas Belfrage  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.04.2024 16:44

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 19.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:  
HkZTPo3yWC

ENVELOPE ID:  
r12Ps3yZR-HkZTPo3yWC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Nordhemsgatan 16-20 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@rsm.se	Signed Authenticated	19.04.2024 16:44 19.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/09) IP: 13.81.203.70

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed